

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 19 日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                             |                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                        | 令和 7 年 10 月 8 日から<br>令和 7 年 10 月 16 日まで                                                                                     |
| 開札期日                        | 日 時 令和 7 年 10 月 23 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                  | 日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法            | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限（民事執行規則 33 条） | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。  
入札期間の最終日の受付は午後 5 時までです。



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 2, 860, 000<br>2, 288, 000 | 一括       | 580, 000   | 27, 859  | 8, 717   |
| 1    | 1, 360, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 1, 500, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目       |
|   | 地 番   | 800番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 188.28平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目800番地2 |
|   | 家屋 番号 | 800番2            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 58.06平方メートル      |
|   | (現況)  |                  |
|   | 床 面 積 | 約70.06平方メートル     |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の南側の一部は、売却対象外の土地（地番800番3）への通行のため無償で利用されている。同土地所有者Aは本件土地南側の一部（通路部分）について所有権を主張している。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目       |
|   | 地 番   | 800番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 188.28平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目800番地2 |
|   | 家屋 番号 | 800番2            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 58.06平方メートル      |
|   | (現況)  |                  |
|   | 床 面 積 | 約70.06平方メートル     |



事件番号 令和7年（ケ）第50号

### 現況調査報告書（追加）

上記事件につき、目的外土地の南側隣接地（800－3）所有者であるAから通行権調査に対する照会の回答書の送付があり、回答書に「Aは本件土地（800－2）の南側通路部分について、親から譲り受けたものである。」として所有権を主張している。

令和7年7月10日

大阪地方裁判所堺支部

執行官 杉 村 博 正

令和 7 年(ケ)第 50 号  
令和 7 年 5 月 9 日受理  
令和 年 月 日提出  
**7.6.16**

## 現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部  
執行官 杉 村 博 正

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                  |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目       |
|   | 地 番   | 800番2            |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 188.28平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目800番地2 |
|   | 家屋 番号 | 800番2            |
|   | 種 類   | 居宅               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建          |
|   | 床 面 積 | 58.06平方メートル      |





|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| 住居表示           | 大阪府富田林市中野町三丁目800番地2                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                            |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約70.06㎡ |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                               |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図（概況）のとおり                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

### 1 表札等の表示

- (1) 表札の表示はない。
- (2) 郵便受けはない。

### 2 目的土地の状況等

- (1) 目的土地は、目的建物の敷地等として使用されている。
- (2) 目的土地の形状等は、法務局に備え付けの地積測量図が残地計算であり、目的土地に境界を明示するものもないため、立ち入り調査時に目的土地の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に概ね一致するものと思われるが、地積については2割程度公簿数量より少ない可能性があることから、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。
- (3) 目的土地の南側の一部が、目的外土地（地番 800 - 3）のための通路として使用されている。
- (4) 目的外土地（地番 800 - 3）上の建物の屋根の一部、メーター及びプロパンガス等が、目的土地に越境している可能性がある。
- (5) 目的土地の北側玄関付近には、植栽された樹木が生い茂っている。
- (6) 目的土地に接面する道路の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。

### 3 目的建物の状況等

- (1) 目的建物は、登記事項証明書の記載によると昭和57年3月28日新築で、その形状等は間取図（概略）及び添付写真のとおりである。
- (2) 目的建物の南側に未登記増築部分（約 12 m<sup>2</sup>）がある。
- (3) 目的建物の玄関扉に板が打ち付けられている。
- (4) 目的建物は建築後約43年経過しており、外壁や内壁に汚損、床に撓みなどが認められるなど、適切な維持管理がされておらず、劣化・老朽化が著しい。
- (5) 目的建物内には、目的外動産は存在しなかった。
- (6) 目的建物の玄関の西側に物干し屋根（工作物）が設置されている。
- (7) 目的建物は、立ち入り調査時の状況及び関係人の陳述等から、所有者が住居（空き家）として使用しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> 所有者の代表者 | <p>(1) 目的建物は、空き家となっています。</p> <p>(2) 目的土地の南側の一部が目的外土地（地番８００－３）のための通路として使われています。</p> <p>(3) 元々目的土地と目的外土地（地番８００－３）は、当社の前代表者の先々代が所有していたらしく、無道路地になることを考えずに分筆して、その後相続で目的外土地（地番８００－３）を所有された方と前の代表者が親族関係であることから無道路地の通路として目的土地の一部を使用させていたものです。このため、所有が当社に変わった後、現在も通行については契約もありませんし、通行料も何もありません。</p> |

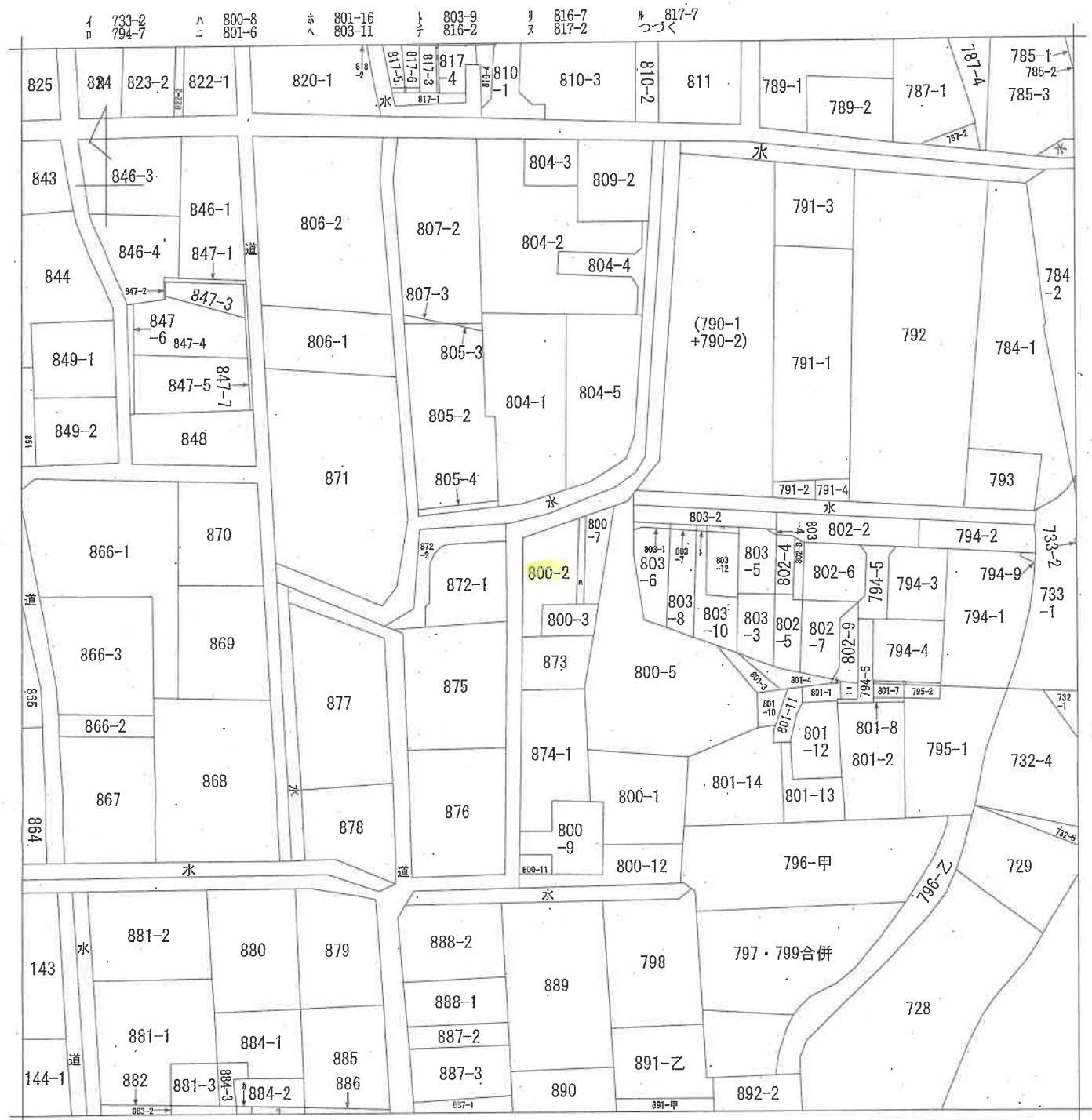
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等            |
| 令和7年5月15日<br>10:10-10:20                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 富田林市役所      | 課税関係調査                 |
| 令和7年5月15日<br>10:25-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 大阪法務局富田林支局  | 登記簿等調査                 |
| 令和7年5月20日<br>11:15-11:25                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 現況調査, 写真撮影             |
| 令和7年5月20日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 所有者に立会要請書・照会書送付 (回答なし) |
| 令和7年5月22日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 所有者の代表者と電話で事情聴取        |
| 令和7年5月30日<br>10:40-11:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 現況調査 (解錠), 評価人同行, 写真撮影 |
| 令和7年6月5日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 執行官室        | 所有者の代表者と電話で事情聴取        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月30日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                        |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)



地番区域見出  
中野町3丁目

|       |      |            |           |           |          |    |       |           |  |
|-------|------|------------|-----------|-----------|----------|----|-------|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 富田林市中野町三丁目 |           |           |          | 地番 | 800番2 |           |  |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分       | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    | 種類    | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 |      |            |           | 備付年月日(原図) |          |    | 補記事項  |           |  |

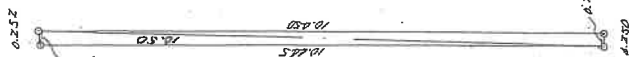
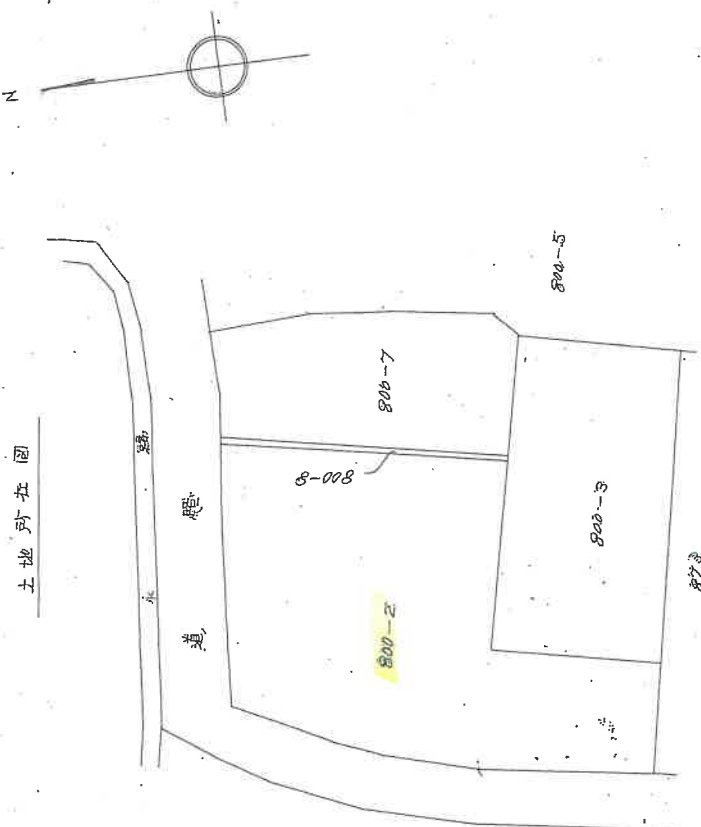
A4判に縮小

ラ 816-3  
ワ 883-1  
カ 883-3

地積測量圖

5.52, 2.17,

|           |     |  |
|-----------|-----|--|
| 昭和52年2月7日 | 作製者 |  |
| 作製年 月 日   | 作製者 |  |
| 昭和52年2月7日 | 申請人 |  |



$$800 - 8 \times 10.50 \times \frac{1}{2} \times (0.55 + 0.249) = 262.50 \text{ m}^2$$

808-008 2-008 8506.061 05292- 26252- 8782851 24

縮 尺

A 4判に縮小

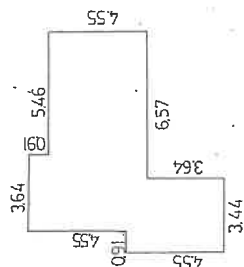
區  
面  
平  
階  
各

0602907

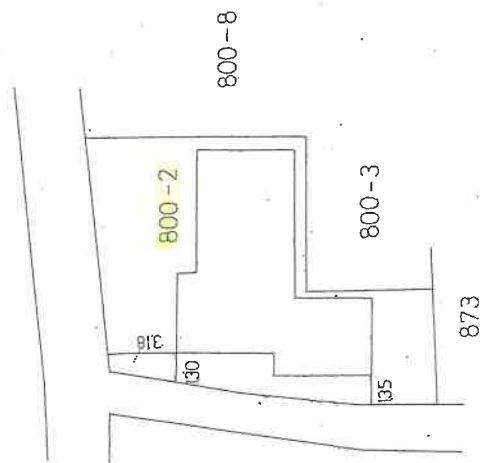
800-2

面  
圖  
物  
建

富田市中野町参丁目800-2



|                    |     |         |
|--------------------|-----|---------|
| $3.64 \times 0.91$ | $=$ | 3.3124  |
| $9.10 \times 4.55$ | $=$ | 41.4050 |
| $4.55 \times 0.91$ | $=$ | 4.1405  |
| $3.64 \times 2.53$ | $=$ | 9.2092  |
| 合計                 |     | 58.0671 |



作製者

人 譜 中

$$\frac{1}{250}$$

縮尺  $\frac{1}{250}$

A 4 判に縮小



土地建物位置関係図（概況）

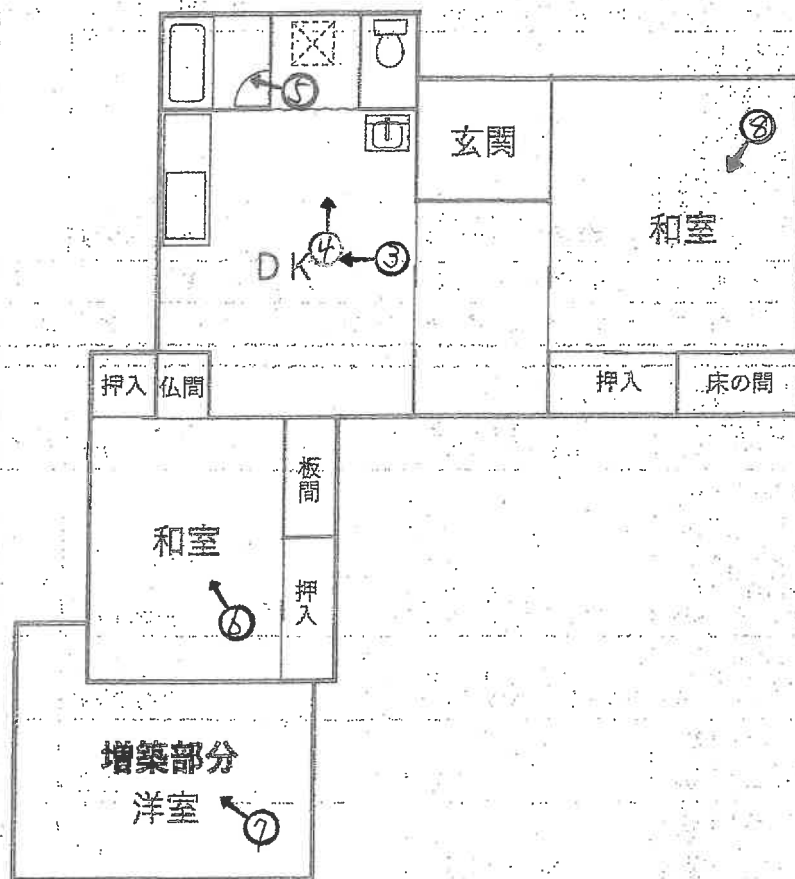
数値は、概測値



令和7年（ケ）第50号

（10枚目）

間 取 図 (概略)



(←○写真撮影場所・方向)

令和7年(ケ)第50号

( // 枚目)

目的建物



目的建物（増築部分）



通路



③



④



⑤



⑥



増築部分



7



8

令和7年（ケ） 第50号  
令和7年5月30日 現地調査  
令和7年6月25日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書  
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

持 田 泰 輔

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 2,860,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1          | 金 1,360,000円 |
| 物件2          | 金 1,500,000円 |

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。



### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                        | 登 記        | 現 況      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                                                                     | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                           | 物件目録記載のとおり | 特記事項のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
| 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地の形状等は、法務局備え付けの地積測量図が残地計算であり、目的土地は境界を明示するものもないため、立ち入り調査時に目的土地の各辺長を概測したところ、形状は建物図面に概ね一致するものと思われるが、地積については2割程度公簿数量より少ない可能性があることから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。</li> </ul> |            |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地の南側の一部が目的外土地（地番800番3）のための通路として使用されている。</li> </ul>                                                                                                                               |            |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的外土地（地番800番3）上の建物の屋根の一部、メーターボックス及びプロパンガス等が、目的土地に越境している可能性がある。</li> </ul>                                                                                                           |            |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的土地の北側玄関付近には、植栽された樹木が生い茂っている。</li> </ul>                                                                                                                                           |            |          |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的建物の南側に未登記増築部分（約12㎡）がある。未登記増築部分の増築時期は不明であるが、未登記増築部分は既登記部分と付加して一体となっていることから、耐用年数は既登記部分と同じとして評価を行う。なお、正確な床面積等の確定には、専門家による測量等を要する。</li> </ul>                                         |            |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的建物の玄関扉に板が打ち付けられている。</li> </ul>                                                                                                                                                    |            |          |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的建物の玄関の西側に物干し屋根（工作物）が設置されている。</li> </ul>                                                                                                                                           |            |          |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 近鉄長野線 「喜志」駅 南東方 道路距離 約1,260m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                          |                                               |
| 付近の状況                                    | 一般住宅や共同住宅、農地等が見られる住宅地域                                                                                                                                                                                                               |                                               |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                               | 市街化区域                                         |
|                                          | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                 | 第一種住居地域                                       |
|                                          | 建ぺい率                                                                                                                                                                                                                                 | 60%                                           |
|                                          | 容積率                                                                                                                                                                                                                                  | 200%                                          |
|                                          | 防火規制                                                                                                                                                                                                                                 | 準防火地域                                         |
|                                          | その他の規制                                                                                                                                                                                                                               | 日影規制(5h/3h)、宅地造成等工事規制区域                       |
| 画地条件                                     | 規模                                                                                                                                                                                                                                   | 188.28㎡ (登記面積)<br>(現況については下記の特記事項記載の通り)       |
|                                          | 形状                                                                                                                                                                                                                                   | 不整形                                           |
|                                          | 間口・奥行                                                                                                                                                                                                                                | 間口約10.9m(北側)・奥行約10.2～15.2m(南側)<br>(建物図面による概測) |
|                                          | 高低差等                                                                                                                                                                                                                                 | 概ね平坦地                                         |
| 接面道路の状況                                  | 北側                                                                                                                                                                                                                                   | 幅員約3.6m市道(建築基準法上の未判定道路)                       |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                   | 幅員約1.9～2.0m市道(建築基準法上の道路ではない)                  |
|                                          | 接道状況                                                                                                                                                                                                                                 | 角地、概ね等高接面                                     |
| 土地の利用状況等                                 | 現況                                                                                                                                                                                                                                   | 居宅の敷地                                         |
|                                          | 東側                                                                                                                                                                                                                                   | 一般住宅                                          |
|                                          | 西側                                                                                                                                                                                                                                   | 道路                                            |
|                                          | 南側                                                                                                                                                                                                                                   | 空地                                            |
|                                          | 北側                                                                                                                                                                                                                                   | 道路                                            |
| 供給処理施設                                   | 上水道                                                                                                                                                                                                                                  | あり                                            |
|                                          | ガス配管                                                                                                                                                                                                                                 | あり                                            |
|                                          | 下水道                                                                                                                                                                                                                                  | あり                                            |
|                                          | (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 |                                               |
| 土壌汚染等                                    | 土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿、昭和36年・同46年・同58年の住宅地図の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。                                                                                                |                                               |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地積については2割程度公簿数量より少ない可能性があることから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。</li> <li>・北側道路は未判定道路であるため、建物建築の際には、建築基準法上の道路であるか、又は道路非該当かの判定を受ける必要がある。また、西側道路は建築基準法上の道路ではないため、北側道路が道路非該当と判定された場合には、建物建築に際しては、建築基準法43条2項2号の許可を要する。</li> <li>・建築基準法43条2項2号の許可を受ける場合には、北側及び西側の各道路について、道路中心線から2mのセットバック及びすみ切後退を要する。現地測定した幅員等から、合計で約20㎡の後退が必要になるものと推定されるほか、西側セットバックの範囲が目的建物が存する敷地の一部（増築部分）を含む可能性を有するが、正確な範囲や数量等については、専門家による測量を要する。</li> <li>・目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「中野北遺跡」に該当するが、過去の届出や調査履歴は確認されなかった。土木工事等を行う場合には、その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお、試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。</li> <li>・目的土地の南側の一部が目的外土地（地番800番3）のための通路として使用されている。また、同目的外土地は、当該通路によってのみ公道へ至ることができる無道路地と推定されるため、囲繞地通行権が認められる可能性を有する（通路使用や無道路地となった経緯等については、現況調査報告書記載のとおり）。当該通路部分の位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通りであり、幅は現地概測により約1m～1.2m、延長は建物図面に基づき約5.3mと把握されるが、当該範囲が明確に確定できないため、正確には、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。</li> <li>・目的外土地（地番800番3）上の建物の屋根の一部、メーターボックス及びプロパンガス等が、目的土地に越境している可能性がある。</li> <li>・目的土地の北側玄関付近には、植栽された樹木が生い茂っている。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| 区 分                      | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数等 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 昭和57年3月28日 新築              |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約43年（既登記部分）                |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 約0年                        |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 木造平家建                      |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 瓦葺（既登記部分）、鋼板葺（増築部分）        |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 吹付タイル、タイル貼（既登記部分）、板貼（増築部分） |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | クロス、タイル、板等                 |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 石膏ボード、板等                   |
|                          | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | クッションフロア、畳等                |
|                          | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 電気、ガス、給排水、衛生設備等            |
|                          | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | －                          |
| 床面積（現況）                  | 延 約70.06㎡<br>増築部分については前記「第3 特記事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |
| 現 況 用 途 等                | 階 層                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 平家建                        |
|                          | 現況用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 居宅                         |
|                          | 間取り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3DK                        |
| 品 等                      | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |
| 保守管理の状態                  | 外壁や内壁に汚損、床に撓み等が認められる等、適切な維持管理がなされておらず、劣化、老朽化が著しい。                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |
| 建物の利用状況                  | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
| 特 記 事 項                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請：済、完了検査：未了</li> <li>・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材の使用可能性は否定できないものと考えられる。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</li> <li>・ 目的建物の玄関扉に板が打ち付けられている。</li> <li>・ 目的建物の玄関の西側に物干し屋根（工作物）が設置されている。</li> <li>・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。</li> <li>・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。</li> </ul> |                            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------|
| 1        | 48,500               | 0.63      | 188.28         | 0.75      | 4,315,000                              |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 富田林-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 63,100\text{円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/125 & \approx 48,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|-------|------|------|------|---------|
| 1.04  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.04    |

方位

◇地域格差：

| 街路   | 接近   | 環境   | 行政   | 総合（相乗積） |
|------|------|------|------|---------|
| 1.10 | 1.03 | 1.10 | 1.00 | 1.25    |

建築基準法上の道路 最寄駅距離

イ 個別格差：

| 接面・方位 | 規模   | 形状   | その他  | 総合（相乗積） |
|-------|------|------|------|---------|
| 1.05  | 1.00 | 0.90 | 0.67 | 0.63    |

接面・方位：角地1.05

形状：不整形0.90

その他：縄縮みの可能性0.80、セットバック・すみ切後退0.87、  
通路負担0.96(相乗積)

【セットバック・すみ切後退部分】

価値率5%と判断し、推定される面積割合を考慮して0.87と査定した。

【通路負担部分】

価値率10%と判断し、推定される面積割合を考慮して0.96と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-25%が適切と判断した。

## ② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 160,000             | 70.06             | 0.02     | 224,000                             |

### ウ 現価率

経過年数 約43年

経済的残存耐用年数 約0年

観察減価 60%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 43 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - 0.6) \approx 0.02$$

※観察減価は目的建物の現状（適切な維持管理がなされておらず、劣化、老朽化が著しい状況）や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等割合<br><br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ウ (ア×イ) |
|----------|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| 1        | 4,315,000             | 0.50              | 法定地上権 | 2,158,000                                |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ] |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1         | 4,315,000                         | － 2,158,000                              |               | 0.90           | 0.70            |                                   | 1,360,000                                             |
| 2         | 224,000                           | ＋ 2,158,000                              | 1.00          | 0.90           | 0.70            | 0                                 | 1,500,000                                             |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                          |               |                |                 |                                   | 2,860,000                                             |

#### ウ 占有減価

本件の場合不要。

#### エ 市場性修正

①周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていること、②目的外土地から被越境の可能性があること、③アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.90と判断した。

#### オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

#### カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示 富田林-8

所 在 : 富田林市桜井町1丁目1800番  
価 格 : 63,100円/㎡  
位 置 : 近鉄長野線 「喜志」駅 南東方 約900m (道路距離)  
価格時点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 132㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接面街路 : 南 3.5m 市道  
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)、準防火地域  
地域の概要 : 農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 : 5,496,269円  
物件2 : 1,073,931円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 間取図 (概略)

以 上



物 件 目 録

- |   |       |                     |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目          |
|   | 地 番   | 800 番 2             |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 188.28 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 富田林市中野町三丁目 800 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 800 番 2             |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 58.06 平方メートル        |

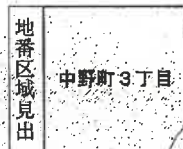


# 【位置図】





A4 判に縮小



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。



## A4 判に縮小

タ 816-3  
ワ 889-1  
カ 883-3



# 【建物図面・各階平面図(写)】

登記年月日：昭和57年5月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月18日 大阪法務局富田林支局

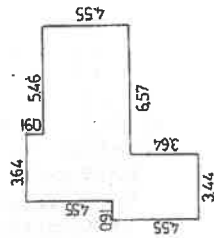
A4判に縮小

各階平面図 0602967

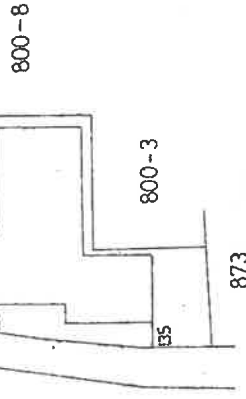
建物図面

家屋番号 800-2

建物の所在 富田林市中野町参丁目800-2



|                  |            |
|------------------|------------|
| $364 \times 091$ | $= 3374$   |
| $910 \times 455$ | $= 414050$ |
| $455 \times 091$ | $= 41405$  |
| $364 \times 253$ | $= 92082$  |
| 計                | 580671     |



作製者 土地調査士

縮尺 1/250

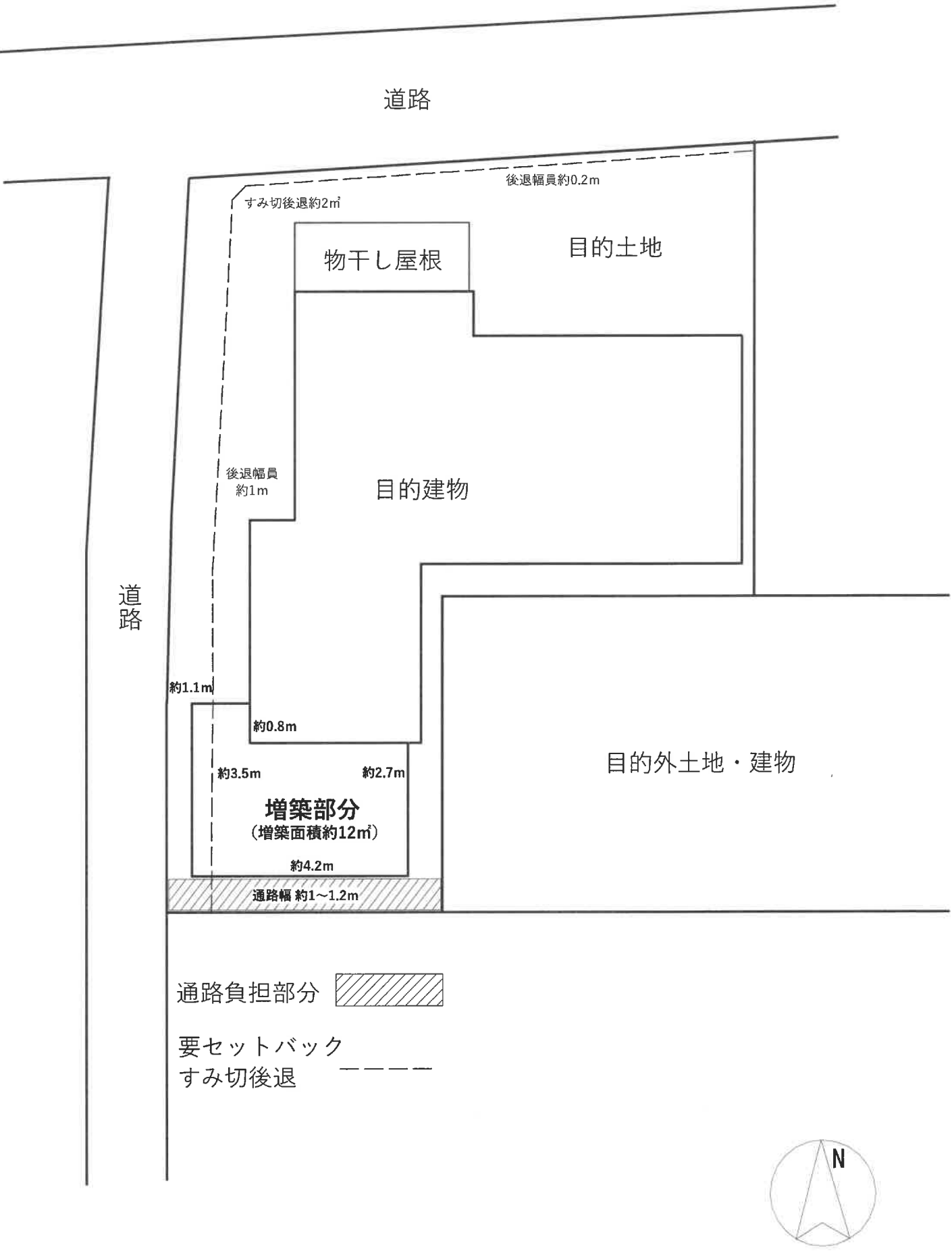
申請人

縮尺 1/250

請求番号：33-3

登記官

土地建物位置関係図（概略）  
令和7年（ケ）第50号



間取図（概略）  
令和7年（ケ）第50号

